Certifico para os devidos fins que documento foi devidamente publicado no placard dessa Prefeitura 08/04/2021
Cláudia Norberta Silva
SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 010/2021, DE 08 DE ABRIL DE 2021

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CAÇU-GOIÁS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAÇU/GO, Estado de Goiás, por seus representantes, **APROVA** e eu, **PREFEITA MUNICIPAL DE CAÇU/GO**, usando das atribuições conferidas pelas Constituições da República e do Estado de Goiás, bem assim pela Lei Orgânica do Município, **SANCIONO** a seguinte **LEI:**

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Caçu, que estabelece normas disciplinadoras à elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais para todas as áreas urbanas definidas na Lei de Perímetro Urbano vigente.

Parágrafo único. Todos os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a legislação vigente sobre Uso e Ocupação de Solo e Parcelamento do Solo, bem como com os princípios do Plano Diretor.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivo:

I - Facilitar e desburocratizar o protocolo de processos administrativos para a aprovação de projetos arquitetônicos e entrega dos complementares;
II - Facilitar e desburocratizar a emissão de certidões, alvarás e habite- se;
III – Regular a atividade edilícia;
IV - Atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou possuidor do imóvel, e do profissional atuante na atividade edilícia e inclusive do entorno da obra;
V – Estabelecer documentos e instituir mecanismos destinados ao controle de atividade edilícia.

Art. 3º – A responsabilidade de profissionais ou empresas perante a Prefeitura Municipal, começa na data da expedição do alvará de licença.

§1º - Se, no decorrer da obra, quiser o responsável técnico isentar-se de responsabilidade, deverá declará-lo em comunicação escrita à Prefeitura Municipal, que poderá aceita-la, caso não verifique nenhuma irregularidade na obra.

§2º - O servidor encarregado da vistoria, caso verifique que o pedido do responsável técnico pode ser atendido, intimará o proprietário a apresentar, dentro de 10 (dez) dias, novo responsável comunicando a nova situação, sob pena de não se poder prosseguir a obra.

§3º - Os dois responsáveis técnicos, o que se isenta de responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha as assinaturas de ambos e a do proprietário.

Art. 4º – Para os efeitos deste Código, não necessitarão de alvará de construção, as construções de edificações destinadas a habitação unifamiliar assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:
I - Não haja acréscimos de área construída, no caso de reforma;
II - Não altere qualquer estrutura da edificação, inclusive estrutura de telhado;
III - Não possuam estruturas especiais, nem necessitem de estruturas de contenção, não apresente estruturas com vãos maiores que 5m (cinco metros) ou quaisquer outras peculiaridades que possam colocar em risco a segurança e por isso exijam cálculo estrutural;
IV - Não transgridam este Código.
§1º – Todas as construções situadas na Zona Rural, assim como na Zona Urbana, estarão sujeitas à concessão de licença e deverão obedecer as normas deste código e a Lei nº 1912/14 de parcelamento de solo rural para chacreamento pessoal de recreio.
§2º – O responsável por instalação de atividades causadoras de danos ao meio ambiente deverá apresentar ao órgão estadual que trata do controle ambiental o projeto da instalação para prévio exame e aprovação, a critério da regulamentação da Prefeitura Municipal.

Art. 5º – Nas edificações já existentes serão permitidas obras de reforma, modificação e acréscimo, desde que, se possível, atenda-se as exigências deste Código.

Art. 6º – Antes da aprovação, a Prefeitura Municipal deverá proceder a vistoria do local, para verificar o atendimento das normas legais.

Art. 7º – Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições deste Código serão exercidas por órgãos da Prefeitura, cuja competência para tanto estiver definida em Lei.

Art. 8º – Os termos técnicos utilizados nesta Lei encontram-se definidos no **Anexo I**, que faz parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 9º – O projeto completo da edificação, contendo os elementos necessários para sua perfeita compreensão e execução, deve incluir:
I – Projeto arquitetônico;
II – Projetos complementares:
a) projeto estrutural;
b) Projeto de instalações elétricas;
c) projeto de instalações hidráulico-sanitárias;
d) projeto de instalações contra incêndio, quando couber.

Art. 10 – Os projetos de que trata este capítulo, obedecerão ao seguinte:
I - Devem ser apresentados em 3 (três) vias, para projeto arquitetônico, e uma via para projetos complementares;

II - Devem trazer carimbo-cabeçalho em todas as folhas com as informações sobre o projeto;
III - Devem trazer em todas as folhas a data e as assinaturas do proprietário, do responsável técnico pela obra e do auto do projeto.

SEÇÃO I
DO PROJETO ARQUITETÔNICO

Art. 11 - O projeto arquitetônico deverá ser apresentado ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:
I - Carimbo contendo relação das áreas construída e área do lote, área permeável, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação.

Parágrafo único. As taxas de permeabilidade e de ocupação devem obedecer aos limites estabelecidos em legislação de zoneamento urbano vigente.
II Planta de localização, onde constará:
a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, indicadas por meio de hachuras e cotas, figurando, ainda, rios, canais e outros elementos informativos, se houver;
b) as dimensões das divisas do lote e as dimensões dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;
c) dimensões da edificação.
III - Planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando as dimensões e áreas exatas de todos comprimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento, detalhe da construção do passeio público e lixeira de acordo com o disposto em anexo a este código, e ainda os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
IV - Cortes transversais e longitudinais em quantidade suficiente ao perfeito entendimento do projeto, comprimentos verticais, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário dos detalhes construtivos;
V - Planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, coletores verticais, tipo de cobertura, caixas d'água, casas de maquinas e todos os elementos componentes da cobertura;
VI - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;
VII - Planta de situação do lote, contendo logradouros adjacentes e o norte magnético.
§1º - Cada desenho deve ter a indicação da escala utilizada no mesmo, o que não dispensa a apresentação das cotas.
§2º - No caso de projetos envolvendo movimentos de terras, será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

Art. 12 – No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções:
I - Cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;
II - Cor amarela para as partes a serem demolidas;
III - Cor vermelha para as partes novas acrescidas.

SEÇÃO II
DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

Art. 13 – Os projetos complementares apresentados, devem atender as normas técnicas brasileiras vigentes, ficando exclusivamente responsável, o profissional pela elaboração, e a aprovação, caso necessário, pelo concessionário ou órgão responsável.

Art. 14 – Deverá ser apresentado projeto estrutural nos seguintes casos:
I - Para todas as edificações acima de 1 (um) pavimento;
II - Para todas as edificações com área construída acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
III - Para todas as edificações com lajes cujo menor vão for maior do que 5,0m (cinco metros);
IV - Para todas as edificações com vãos em balanço maiores do que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
V - Para as edificações que contenham muro de arrimo;
VI - Para as edificações e galpões com vão igual ou superior a 8,00m (oito metros) e demais construções sujeitas à ação acentuada dos ventos;
VII - Para todas as edificações cuja natureza da estrutura ou do terreno possa comprometer a estabilidade.

Art. 15 – Deve ser apresentado projeto de instalações elétricas nos seguintes casos:
I - Para toda a edificação não-residencial;
II - Para as edificações residenciais com mais de 1 (um) pavimento;
III - Para as edificações residenciais com mais de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
IV - Caso não esteja enquadrado nos incisos I, II e III, o interessado terá que apresentar uma declaração de dispensa do projeto de instalações elétricas.

Art. 16 – Deverá ser apresentado projeto de instalações hidráulico-sanitárias nos seguintes casos:
I - Para toda edificação não-residencial ou comercial;
II - Para toda edificação acima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
III - Para as edificações residenciais com mais de 1 (um) pavimento.

Parágrafo único. Além do disposto nesse artigo, todas as edificações deverão observar as seguintes disposições:
I - É obrigatório a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação;
II - Deverá ser atendida a lei de uso e ocupação do solo vigente em qualquer situação;
III - Caso não haja rede de distribuição de água ou de coleta de esgoto, deverá ser apresentada certidão de uso do solo para que seja analisado pelos órgãos ambientais a viabilidade de se utilizar poço artesiano e foça séptica.

Art. 17 – Serão exigidas instalações contra incêndio a serem executadas de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com a legislação federal, estadual e municipal pertinente, por meio de regulamentação da Prefeitura Municipal, casa haja.

Art. 18 – Os projetos complementares de que trata esta Seção serão arquivados na Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO ADIMINISTRATIVO

SEÇÃO I
DA APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

Art. 19 – O projeto arquitetônico, quando devidamente instruído com os documentos necessários, será analisado e estando de acordo com o que dispõe este código e a Legislação, será devolvido ao interessado 2 (duas) cópias, ficando a outra arquivada na Prefeitura.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico vigora por prazo indeterminado, salvo no caso de modificação deste Código ou da legislação pertinente, quando então deverá ter sua aprovação revalidada.

Art. 20 – A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico não implica na licença de construí-lo e nem ao reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 21 – Não é permitido introduzir no projeto qualquer modificação depois de aprovado notadamente quanto aos seus elementos geométricos essenciais, sob pena de ser cancelada a aprovação do projeto, ou o alvará quando já licenciado.

Parágrafo único. Somente em novo projeto poderá ser aprovada a modificação a ser introduzida no anterior.

Art. 22 – a execução de modificações em projeto aprovado, com licença ainda em vigor, que envolvem parte da construção ou acréscimo de área construída, somente poderá ser iniciada após a aprovação destas modificações.
§1º - A aprovação das modificações de projeto prevista neste artigo será obtida mediante apresentação de requerimento acompanhado de projeto original e do modificado e do alvará anteriormente expedido.
§ 2º - Se aceito o projeto modificado, será expedido novo alvará de licença.

SEÇÃO II
DA CONCESSÃO DE LICENÇA

Art. 23 – Exceto aquelas dispensadas nesta Lei, não pode ser iniciada qualquer obra sem a emissão do respectivo Alvará de Construção, sendo o mesmo indispensável para nova edificação e para ampliação ou acréscimo do imóvel.

Parágrafo único. Caso a edificação não se enquadre em nenhum dos casos previstos para apresentação de projetos complementares definidos no Capítulo II desta Lei, a concessão do alvará de licença para construção será fornecida junto com a aprovação do projeto arquitetônico.

Art. 24 – Não depende de licença a execução das seguintes obras:

I - Limpeza ou pintura interna e externa de edificações desde que não exijam a instalação de tapumes ou andaimes;
II - Reparo dos passeios dos logradouros públicos em geral;
III - Construção de muros de divisa;
IV - Construção, no decurso de obras definitivas já licenciadas, de abrigos provisórios de operários ou de depósito de material, desde que sejam demolidos ao término das obras.

Art. 25 – Depende de licença a execução de obras de construção, bem como de demolição, acréscimo, reforma ou reparo que implique na utilização de tapumes, andaimes e similares.

Parágrafo único. Quando se tratar de construções destinadas à fabricação ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverão ser ouvidos os órgãos estaduais e municipal de saúde.

Art. 26 – A licença para construção será concedida por meio de alvará, a requerimento do interessado, dirigido à Secretaria de Obras, e instruído com os seguintes documentos:
I - Três vias do projeto arquitetônico já aprovado pelo órgão competente da Prefeitura;
II - Uma via dos demais projetos, quando necessários;
III - A.R.T ou R.R.T assinada pelo responsável técnico da obra;
IV - Cópia de plano de gerenciamento dos resíduos da construção ou reforma, de acordo com o Código Municipal de Resíduos Sólidos (Lei nº 1807/2012);
V - Certidão negativa de débitos municipal (CND) do imóvel objeto de análise;
VI - Cópia da certidão atualizada do Registro de Imóveis que comprove a propriedade do imóvel, ou contrato de compra e venda de imóvel.

Art. 27 – O alvará de licença para a construção terá o prazo de validade de 2 (dois) anos para obras com área construída menor do que 1000m² (mil metros quadrados) e de 3 (três) anos para obras com área construída maior do que 1000m² (mil metros quadrados), podendo ser revalidado por igual prazo mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.
§1º - Decorrido o prazo de validade do alvará sem que a construção tenha sido iniciada, considera-se automaticamente revogada a licença.
§2º - Vencendo o prazo de validade do alvará após o início da construção, esta só poderá ter prosseguimento se o profissional responsável, ou o proprietário, houver comunicado seu início, por escrito, pelo menos 10 (dez) dias antes do término do prazo de vigência do alvará.

Art. 28 – Nenhuma demolição de edificação ou obras permanentes de qualquer natureza poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura Municipal, que expedirá a licença após vistoria.
§1º - Quando se tratar de demolição de edificação com mais de 2 (dois) pavimentos, deverá o proprietário apresentar o profissional legalmente habilitado responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.
§2º - A licença para a demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

Art. 29 – Durante a construção da edificação deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

I - O alvará de construção ou de demolição;
II - Cópia do projeto arquitetônico aprovado, assinado pela autoridade competente e pelos profissionais responsáveis;
III - Cópia dos projetos complementares (se houver) aprovados, assinados pelas autoridades competentes e pelos profissionais responsáveis.

SEÇÃO III
DA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE

Art. 30 – Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:
I - Tenham instalações hidros sanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, bem como área devida vegetada, pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;
II - Apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:
a) contra piso concluído;
b) cobertura concluída;
c) revestimento externo acabado;
d) esquadrias instaladas;
e) instalações de combate a incêndios executados, quando necessário;
f) condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas;
g) concordância com o projeto aprovado.

Art. 31 – Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação, que deverá ser feita pelo órgão competente, atendendo as seguintes exigências:
I - Cumprimento do disposto no artigo anterior;
II - Cumprimento dos termos do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e das demais exigências deste Código;
III - O passeio do logradouro correspondente à edificação ter sido inteiramente construído ou reconstruído e reparado, bem como limpo, se for o caso, em vias já pavimentadas.

Art. 32 – A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do seu requerimento, e o "habite-se" concedido ou recusado de outros 10 (dez) dias.

Parágrafo único. O requerimento do "habite-se" deverá ser feito pelo proprietário da obra ao órgão municipal competente, dentro do prazo da licença para construção, e acompanhado de cópia do alvará de construção e comprovante de pagamento das taxas relativas ao "habite-se".

Art. 33 – Poderá ser concedido "habite-se" parcial à juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§1º - O "habite-se" parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:
I - Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

II - Quando se tratar de prédio de apartamentos, desde que uma parte esteja completamente concluída;
III - No caso do inciso anterior a parte em questão estiver em altura superior à da quarta laje, desde que pelo menos um elevador esteja em funcionamento e se apresente o respectivo certificado técnico de regularidade;
IV - Quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;
V - Quando se tratar de edificações em vila, estando seu acesso devidamente concluído.
§2º - Para a concessão do "habite- se" parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e condições estabelecidos no caput do artigo 34.

Art. 34 – Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que se proceda a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "habite-se" ainda que parcial.

CAPÍTULO IV
DA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35 – A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto arquitetônico, quando for o caso, e expedido o alvará de licença para a sua realização.

Parágrafo único. Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

SEÇÃO II
DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 36 – O responsável técnico deve manter no canteiro de obras, cópia do Alvará de construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 37 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, devem respeitar o direito de vizinhança e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sobre segurança, e demais legislações aplicáveis.

Art. 38 - O canteiro de obras cuja instalação necessite ocupar parte de logradouro público deve ter autorização por escrito da Prefeitura para a intervenção em via pública.

Parágrafo único. No caso de intervenção em vias públicas, deve ser apresentado croqui demonstrativo da ocupação, a ser avaliada pelo Órgão responsável pelo trânsito.

SEÇÃO III
DOS TAPUMES E EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA

Art. 39 – Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos

pedestres, de propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta Seção, as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e outras normas legais pertinentes.

Art. 40 – Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros e grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação.

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pela Prefeitura Municipal, do alvará de construção ou demolição.

Art. 41 – Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que, no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) serão deixados livres para o fluxo de pedestres.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá permitir, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo quando for tecnicamente comprovada sua necessidade, desde que sejam adotadas as medidas de proteção para a circulação de pedestres.

SEÇÃO IV
DOS PASSEIOS E VEDAÇÕES

Art. 42 – A construção, reconstrução e conservação dos passeios e vedações, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos seus proprietários e é obrigatória.

§1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir, em qualquer época, a construção, reparação ou reconstrução dos passeios e vedações.

§2º - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público ou quando houver desníveis entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública e dos moradores dos lotes.

Art. 43 – Os terrenos não-edificados situados em vias pavimentadas deverão ser vedados com muros de alvenaria ou cercas vivas.

Art. 44 – Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

§1º – O piso do passeio deverá ser de material resistente e antiderrapante, obedecendo o padrão municipal vigente quando houver.
§2º – Os passeios deverão obedecer aos desníveis de 2% (dois por cento) no sentido da via pública para o escoamento das águas pluviais.

Art. 45 – Ficam expressamente proibidas quaisquer construções sobre os passeios públicos que venham a prejudicar o trânsito de pedestres, bem como:

I - Degraus ou rampas para darem acesso às residências;
II - Rampas com variações bruscas abaixo ou acima do nível dos passeios para darem acesso às áreas de estacionamento de veículos no interior do lote.

CAPÍTULO V
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I
DAS FUNDAÇÕES

Art. 46 – As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo único. As fundações não poderão invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Art. 47 – Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido ou pantanoso ou em terreno cujo solo seja misturado com substâncias orgânicas.

Parágrafo único. É proibida a construção de qualquer edificação em terreno que tenha servido como depósito de lixo.

SEÇÃO II
DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E DAS COBERTURAS

Art. 48 – Em qualquer edificação o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais dentro dos seus limites.

Art. 49 – As edificações construídas sobre as linhas divisórias ou no alinhamento deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 50 – O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverão ser feitos através de condutores sob os passeios.

Art. 51 – É proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário, e também a ligação dos condutores de esgoto sanitário à rede de águas pluviais.

Art. 52 – As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico, além de serem incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

SEÇÃO III
DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 53 – As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 0,12m (doze centímetros).
§1º – As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).
§2º – As espessuras mínimas de paredes constantes neste artigo poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 54 – As paredes externas das edificações deverão ser protegidas de infiltração na sua base.

Art. 55 – As paredes de banheiros, cozinhas (áreas molhadas e quentes) e áreas de serviço (áreas molhadas) deverão ser revestidas até a altura de, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável e resistente.
Parágrafo Único - Os pisos dos compartimentos mencionados neste artigo deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 56 – Os pisos dos compartimentos instalados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

Art. 57 – Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo deverão observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência a fogo correspondentes a uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,08m (oito centímetros).

SEÇÃO IV
DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 58 – Os compartimentos das edificações, de acordo com sua destinação, obedecerão a seguinte classificação:
I - De permanência prolongada – os destinados a dormitórios, salas, cozinhas e copas, ao comércio, as atividades profissionais e outras funções semelhantes;
II - De permanência transitória – os destinados às demais funções.

Art. 59 – Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com os afastamentos ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.
§1º – O disposto neste artigo não se aplica às circulações em geral, caixas de escadas, depósitos e compartimentos de acesso eventual não-habitáveis.
§2º – Nas edificações destinadas a lojas, escritórios, comércios, consultórios e similares, será admitida ventilação indireta ou forçada nas copas e banheiros, aplicando-se o que define este parágrafo, também aos lavabos residenciais.
§3º – Admitir-se-ão soluções mecânicas para iluminação e ventilação de galerias comerciais quando não adotadas soluções naturais.

Art. 60 – Os vãos e aberturas para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções:
I – 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;
II - 1/10 (um décimo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória;

III - 1/20 (um vinte avos) da área do piso nas garagens coletivas.

§1º – Nenhum vão ou abertura poderá ter dimensão menor que 0,24m² (vinte e quatro centímetros quadrados) quando se caracterizar na única fonte de iluminação e ventilação do compartimento.
§2º – Não deverá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.
§3º – Para lotes com até 10,0m (dez metros) de testada frontal, poderão haver aberturas em paredes levantadas a um metro da divisa.

Art. 61 – As aberturas para iluminação ou ventilação dos compartimentos de permanência prolongada confrontantes em economias diferentes e localizados no mesmo terreno não poderão ter entre elas distâncias menores que 3,00m (três metros), mesmo que estejam numa única edificação.

Art. 62 – Será permitida a abertura de vãos para prismas de ventilação e iluminação (PVI) desde que observadas as seguintes condições:
I - Quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada, o PVI deverá permitir a inscrição de um círculo de 3,00m (três metros) de diâmetro.
II - Quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória, copas cozinhas e áreas de serviços, o PVI deverá permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro;
III - Quando o PVI servir apenas a compartimentos sanitários, este deverá permitir a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de diâmetro e possuir áreas mínimas de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

Parágrafo único. Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente e visitáveis na base.

SEÇÃO V
DOS PÉS-DIREITOS

Art. 63 – Os pés-direitos terão as seguintes alturas mínimas:
I - Para compartimentos de permanência prolongada ou utilização transitória em geral:
a) 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em garagens, não se permitindo o elemento estrutural abaixo desta dimensão;
b) 2,30m (dois metros e trinta centímetros), em despensas, corredores e circulações, compartimentos sanitários, portarias, pilotis, guaritas, bilheterias, áreas de serviços, copas e cozinhas;
c) 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) nos demais compartimentos.
II - Para compartimentos destinados às atividades comerciais, industriais e prestação de serviços:
a) 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em escritório e salas individuais para prestação de serviços;
b) 3,00m (três metros) em compartimentos até 100m² (cem metros quadrados) de áreas;
c) 3,30m (três metros e trinta centímetros) em compartimentos com área superior a 100m² (cem metros quadrados) e até 300m² (trezentos metros quadrados);
d) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados).

Art. 64 – Será permitido um conjunto formado por loja e sobreloja, mezanino ou jirau, de acordo com os seguintes parâmetros:
I - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de pé-direito mínimo para sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;
II - 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito mínimo da loja, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;
III - Projeção máxima da sobreloja, mezanino ou jirau:
a) 60% (sessenta por cento) para lojas com até 100m² (cem metros quadrados)
b) 40% (quarenta por cento) para lojas com mais de 100m² (cem metros quadrados).

Art. 65 – Em compartimento com teto inclinado, o pé-direito mínimo no centro do compartimento, não poderá ser menor do que aqueles exigido em cada caso, sendo que o ponto mais baixo do compartimento não poderá ser inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

SEÇÃO VI
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 66 – São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e escadas rolantes, os vestíbulos, portarias e saídas, os vãos de passagem e portas.

Parágrafo único. Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao trânsito de pessoas.

SUBSEÇÃO I
DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 67 – Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados segundo a seguinte classificação:
I - De uso privativo – quando a utilização de unidades autônomas, sem acesso ao público em geral, como os pertencentes a residências, apartamentos e interior de lojas;
II - De uso comum – quando de utilização aberta, tais como os corredores de edifícios de apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e salas comerciais;
III - De uso coletivo – quando de utilização prevista para aglomerações e maior fluxo tais como cinemas, teatros, estabelecimentos de culto, ginásio de esporte e similares, bem como estabelecimentos escolares e de saúde, edifícios públicos e edificações afins.
§1º – Quando de uso privativo terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), salvo nos casos de uso estritamente secundário, quando será tolerada largura inferior, nunca abaixo de 0,60m (sessenta centímetros).
§2º – Quando de uso comum terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros) e 0,05m (cinco centímetros) para cada metro de comprimento excedente ou fração.
§3º – Quando de uso coletivo terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) até a lotação máxima prevista de 100 (cem) pessoas, devendo ser acrescidos à sua largura 0,10m (dez centímetros) para cada 10 (dez) pessoas excedentes.

Art. 68 – Os corredores e galerias comerciais terão largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, não podendo ser inferior a:

I - 2,00m (dois metros) quando a galeria ou corredor possui compartimentos em um de seus lados;
II - 3,00m (três metros) quando a galeria ou corredor possui compartimentos em ambos os lados.

Parágrafo único. Quando o cálculo da largura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), os corredores ou galerias comerciais deverão ser dotadas de um hall a cada 60,00m (sessenta metros) onde possa ser inscrito um círculo com diâmetro igual ou superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 69 – É permitido o uso de escadas circulares ou caracol em unidades residenciais ou de uso privativo no interior de lojas sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deverá ter no mínimo 0,30m (trinta centímetros) e a parte mais estreita, no mínimo, 0,15m (quinze centímetros).

Parágrafo único. Será permitido o uso de escadas circulares ou caracol somente para atender o mezanino e o primeiro piso, em edificação de uso coletivo, desde que a parte mais estreita do degrau possua 0,50m (cinquenta centímetros) e dotadas de corrimão.

Art. 70 – Toda vez que a largura de uma escada ou rampa ultrapassar a largura mínima ou raio máximo de 3,00m (três metros) no caso de ser circular, haverá necessidade de criar outra escada ou rampa.

Art. 71 – As escadas e rampas em geral deverão atender aos seguintes parâmetros:

I - Escadas de uso privativo:
a) altura máxima do espelho do degrau – 0,20m (vinte centímetros);
b) largura mínima do piso degrau – 0,25m (vinte e cinco centímetros);
c) inclinação máxima da rampa de uso privativo – 12% (doze por cento).

II - Escadas de uso comum ou coletivo:
a) altura máxima do espelho do degrau – 0,18m (dezoito centímetros);
b) largura mínima do piso do degrau – 0,27m (vinte e sete centímetros);
c) inclinação máxima da rampa de uso coletivo – 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

Art. 72 – Na construção de escadas e rampas em geral obedecer-se-á ao seguinte:
I - Serão dispostas de tal forma que assegurem a passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);
II - Os patamares não poderão ter nenhuma de suas dimensões inferiores à largura da respectiva escada ou rampa;
III - Nenhuma porta poderá abrir sobre os degraus ou sobre uma rampa sendo obrigatório o uso do patamar.

Art. 73 – Além das exigências estabelecidas no artigo anterior, a construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá observar ainda:
I - Ser construídas de material incombustível e terem o piso revestido de material antiderrapante;

II - Ser dotadas de corrimão, quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso, sendo que escadas e rampas com largura superior a 3,00m (três metros) deverão ser dotadas de corrimão intermediário;
III - Não poderão ser dotadas de lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tabulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;
IV - O patamar de acesso ao pavimento deverá estar no mesmo nível do piso da circulação;
V - Os lances serão preferencialmente retos, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando a escala precisar vencer alturas superior a 3,00m (três metros).

Art. 74 – Além das demais disposições deste Código, as edificações classificadas como institucionais deverão obedecer o que dispõe este artigo, a fim de cumprir o disposto em lei federal quanto ao acesso e circulação de deficientes físicos em suas dependências.
§1º – Nos acessos às edificações deve-se observar o seguinte:
a) as rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento);
b) possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m a 0,90m (setenta e cinco centímetros a noventa centímetros), sendo seu uso obrigatório;
c) na possibilidade de construção de rampas, a portaria deverá estar no mesmo nível da calçada;
d) quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10m x 1,40m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
e) os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;
f) todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
g) os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
h) a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
§2º – Nos compartimentos sanitários observa-se o seguinte:
a) dimensões mínimas de 1,40m x 1,85m (um metro e quarenta centímetros por um metro e oitenta e cinco centímetros);
b) o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
c) as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de largura;
d) a parede lateral mais próxima ao vaso sanitário, e o lado interno da porta deverão ser dotadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80m (oitenta centímetros);
e) os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00m (um metro).
§3º – Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas as condições estabelecidas no § 2º deste artigo.

SUBSEÇÃO II
DAS ESCADAS ENCLAUSURADAS, ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

Art. 75 – Serão exigidas escadas enclausuradas à prova de fumaça em todas as edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos, que deverão ser construídas de acordo com as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas e demais Normas Regulamentadoras vigentes.

Art. 76 – O projeto, a instalação de elevadores e escadas rolantes serão feitos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e por técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. A instalação de elevadores em uma edificação não dispensa a construção de escada, conforme as exigências desta Lei.

SUBSEÇÃO III
DOS VÃOS DE PASSAGEM E PORTAS

Art. 77 - Os vãos de passagem e portas deverão atender as seguintes larguras mínimas:
I - Salas em geral e cozinhas – 0,80m (oitenta centímetros);
II - Dormitórios e copas - 0,70m (setenta centímetros);
III - Compartimentos sanitários – 0,60m – (sessenta centímetros) de permanência transitória;
IV - Compartimentos destinados ao trabalho –0,80m (oitenta centímetros).

Parágrafo único. As portas e vãos de passagem terão altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

SUBSEÇÃO IV
DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO

Art. 78 – A construção ou projeção sobre os afastamentos será possível na forma estabelecida neste artigo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.
§1º – Será permitida a projeção sobre os afastamentos dos seguintes corpos em balanço:
a) marquises e beirais;
b) varandas abertas;
c) saliências, quebra-sois e elementos decorativos.
§2º – Será permitida a construção:
a) de rampas e escadas de acesso ao pavimento térreo da edificação, desde que descobertas, sobre os afastamentos;
b) de guaritas, muros e grades no alinhamento ou divisas;
c) de pérgolas sobre os afastamentos.

Art. 79 – É facultada a construção de marquises nas edificações comerciais ou de serviços, quando construídos no alinhamento ou nos afastamentos frontais.

Art. 80 – A marquise construída na testada de edificações construídas no alinhamento não poderão exceder a 2/3 (dois terços) da largura do passeio.
§1º – As marquises deverão ser construídas de material incombustível.
§2º – As águas pluviais coletadas das marquises deverão ser cuidadosamente conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou quando inexistente este, às sarjetas.
§3º – A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização pública.

SEÇÃO VII
DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

Art. 81 – Todos os prédios a serem construídos ou reconstruídos nos terrenos residenciais deverão obedecer, além do disposto neste código, o seguinte critério de afastamento:
I - Divisas laterais: 1,50m quando houver aberturas em lotes com largura igual ou maior do que 11,00m, e 1,00m em lotes com largura igual ou menor do que 10,00m;
II - Em relação às vias públicas, o afastamento mínimo será de 3,00m.
Parágrafo Único - A Prefeitura poderá, em lei de zoneamento, delimitar locais em que as construções se façam sem afastamento.

Art. 82 – Os prédios comerciais que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

I - Caso haja marquise:
a) não exceder a largura do passeio;
b) não prejudicar a iluminação e arborização pública e não ocultarem placas de nomenclatura e outras indicações oficiais nos logradouros;
c) serem construídas de material incombustível e resistente a ação do tempo;
d) terem na face superior, caimento em direção a fachada do edifício junto a qual será convenientemente disposta a calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas sob o passeio para a sarjeta do logradouro;
e) serem providas de cobertura protetora, quando revestidas de vidro frágil ou de outro material também frágil;
f) serem construídas até a linha de divisa das respectivas fachadas de modo a ser evitada qualquer solução de continuidade entre as marquises contíguas, ressalvados casos especiais e os previstos por este código.
II - É proibido despejar as águas pluviais sobre o passeio, mesmo não havendo rede própria;
III - No caso de se fazer necessária passagem lateral, em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,00m;
IV - Se essa passagem tiver como fim acesso público para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:
a) Largura mínima de 3,00m;
b) Pé-direito mínimo de 3,50m;
c) Profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura que obedeça as mesmas dimensões da galeria, de 25,00m;
d) No caso de haver duas saídas nas dimensões mínimas acima citadas e serem em linha reta, a profundidade poderá ser de até 50,00m.

Parágrafo único. O disposto no inciso II deste artigo se aplica a qualquer tipo de construção.

Art. 83 – Os prédios industriais para funcionamento de indústrias caracterizados como incômodos, isto é, as indústrias que produzem ruídos, emitem poeira, fuligem, exalação de mau cheiro ou qualquer outro inconveniente, serão construídas em áreas previamente determinadas pela Prefeitura Municipal, ou por lei de zoneamento urbano vigente, em lotes de área nunca inferior a 1000m², e cuja largura mínima seja de 20,00m, obedecendo ao que se segue:

I - Afastamento de uma divisa lateral mínimo de 3,00m;
II - Afastamento mínimo de 6,00m da divisa com o fundo do lote;
III - Afastamento mínimo de 6,00m na divisa com o passeio público, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento descoberto.

Parágrafo único. As indústrias leves cujo funcionamento não incomoda e nem ameaça a tranquilidade e a saúde da vizinhança, serão construídas de acordo com este código.

SEÇÃO VIII
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 84 – O número mínimo de vagas para veículos, de acordo com a edificação, será o seguinte:
I - Residência unifamiliar: 1 (uma) vaga;
II - Residência multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade;
III - Supermercados com área superior a 200m² (duzentos metros quadrados):1 (uma) vaga para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;
IV - Restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de área útil;
V - Hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;
VI - Motéis 1 (uma) vaga por quarto;
VII - Hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área útil;
VIII - Outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: 1 (uma) vaga para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Parágrafo único. Será considerada área útil, para efeito dos cálculos referidos neste artigo, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

Art. 85 – A área mínima por vaga será de 15m² (quinze metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 86 – É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 87 – As garagens, com exceção daquelas situadas em edificações residenciais unifamiliares, aplicam-se as seguintes exigências:
I - Estrutura e paredes de vedação inteiramente incombustível, caso haja outro pavimento na parede superior;
II - Piso revestido de material resistente, impermeável e antiderrapante.

Art. 88 – O cálculo do número de vagas nas edificações não previstas nesta Lei será estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 89 – Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I - Residências – as destinadas à habitação unifamiliar ou multifamiliar e à atividade de hospedagem;
II - Comerciais – as destinadas à compra e venda de mercadorias;
III - Serviços – as destinadas ao fornecimento de determinadas utilidade;
IV - Industriais – as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria-prima pela legislação federal;
V - Institucionais – as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;
VI - Mistas – as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, ou um conjunto integrado de blocos, duas ou mais categorias de uso.

SEÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SUBSEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 90 – As edificações residenciais, tanto verticais como horizontais, classificam-se em:
I - Unifamiliares;
II - Multifamiliares.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência prolongada nas edificações residenciais deverão ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), não podendo qualquer de suas dimensões ser menos que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 91 – Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório poderão ter área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Parágrafo único. Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela, das cozinhas com banheiros ou instalações sanitárias.

SUBSEÇÃO II
DOS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS

Art. 92 – Toda edificação residencial multifamiliar atenderá, além das demais exigências deste Código, às seguintes:
I - Possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;
II - Possuir equipamentos para extinção de incêndio;
III - Possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, possuindo:
a) proporção mínima de 1,00m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, exceto cozinhas e copas, não podendo, porém, ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;
c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo e isolados das passagens de veículos.

Parágrafo único. As áreas mencionadas no inciso III poderão estar incluídas nas áreas de afastamento previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

SUBSEÇÃO III
DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 93 – Considera-se habitação de interesse social uma edificação residencial unifamiliar com área construída de até 70,00m² (setenta metros quadrados).
Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá elaborar e fornecer projetos de habitações econômicas com área de construção até 70,00m² (setenta metros quadrados) a pessoa sem habitação própria, desde que atenda aos requisitos socioeconômicos previstos em legislação vigente, e que as requeiram para sua moradia, ficando a construção sob a responsabilidade do proprietário do terreno.

Art. 94 – O projeto e a construção de habitação de interesse social, devem atender às disposições deste Código, cabendo ao Executivo proporcionar:
I - Apresentação do projeto e da documentação com rápida tramitação e solução do pedido de licença;
II - Assistência técnica, jurídica e administrativa, que será gratuita quanto à elaboração do projeto, orientação da execução da obra e outras medidas para facilitar a construção da edificação.

Parágrafo único. Para o licenciamento das construções de que trata este artigo os prazos máximos estabelecidos neste Código serão reduzidos à metade.

SUBSEÇÃO IV
DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 95 – Os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais Normas Brasileiras Regulamentadoras vigentes, e leis federais e estaduais que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO II
DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AOS COMÉRCIOS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

SUBSEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 96 – Toda edificação destinada aos comércio e à prestação de serviços atenderá, além das demais exigências deste Código, as seguintes:
I - Possuir instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;
II - Possuir instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 30,00m² (trinta metros quadrados).

Parágrafo único. A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com as leis sanitárias do Estado.

SEÇÃO III
DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 97 – Para a construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, além das exigências deste Código, deve-se observar o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente.
Parágrafo Único - Para fins de localização de atividades industriais, deverá ser observado o disposto na Lei de Uso e Ocupação de Solo vigente.

Art. 98 – As edificações industriais sujeitam-se às seguintes exigências:
I - As paredes situadas nas divisas do terreno deverão elevar-se a 1,00m (um metro) acima da cobertura;
II - Possuir instalações sanitárias compatíveis com o exigido na legislação federal relativa à segurança e medicina do trabalho;
III - Os espaços destinados à copa, cozinha, despensa, refeitório e lazer não poderão ter comunicação direta com local de trabalho, vestiário e sanitários;
IV - Os equipamentos geradores de calor devem ficar afastados pelo menos 1,00m (um metro) das paredes e da cobertura quando localizados em compartimentos especiais com tratamento isolante;
V - Quando dispuserem de depósitos de combustíveis, estes deverão ficar isolados dos locais de trabalho e dos depósitos de gêneros alimentícios, os esgotos químicos serão tratados, antes de lançamentos em galerias;
VI - As escadas entre pisos devem ser construídas com material incombustível.

SEÇÃO IV
DAS EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS

Art. 99 – As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis.

Art. 100 – As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer à legislação específica federal, estadual e municipal, além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis.

Art. 101 – As edificações destinadas a estabelecimentos de cultura e lazer deverão obedecer as normas estabelecidas neste Código que lhes forem aplicáveis, notadamente nas questões de circulação e segurança dos seus usuários.

Art. 102 – As edificações destinadas a abrigar funções de administração pública de qualquer nível de governo deverão obedecer as normas estabelecidas neste Código que lhes forem aplicáveis, notadamente nas questões dos acessos e circulação de deficientes físicos em suas dependências.

SEÇÃO V
DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

Art. 103 – A aprovação dos projetos de edificações de uso misto ficarão sujeitas à Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente e as disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

Art. 104 – As edificações de uso misto residencial deverão observar as seguintes exigências:
I - Possuir reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente do abastecimento da parte residencial;
II - Permitir acessos independentes para cada tipo de uso.

Parágrafo único. Tipologias de edificações não mencionadas neste Código deverão observar e estar de acordo com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como leis federais e estaduais.

CAPÍTULO VII
DA FISCALIZAÇÃO E DAS INFRAÇÕES

SEÇÃO I
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 105 – A fiscalização das obras será exercida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, inclusive para o fim de se reprimir as não-licenciadas e as irregularidades que se verificarem nas licenciadas.

Parágrafo único. A fiscalização será exercida por arquiteto ou engenheiro devidamente habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

SEÇÃO II
DAS INFRAÇÕES

Art. 106 – Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código, visando a regulamentação da execução de obras e instalações.

Art. 107 – Será considerado infrator todo aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração, e os encarregados da execução deste Código que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 108 – A licença concedida com infração aos preceitos deste Código será cassada pela autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades disciplinares ao servidor.

Art. 109 – É da responsabilidade do chefe titular do órgão competente a confirmação do auto de infração e da sanção aplicada.

CAPÍTULO VIII
DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Art. 110 – A execução de qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 111 – A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste Código.

Art. 112 – As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de exigência contida no processo, tais como regularização do projeto ou da obra, ou por falta de cumprimento das disposições deste Código.

§1º – Expedida a notificação, o notificado terá o prazo de 15 (quinze) dias para cumpri-la.
§2º – Esgotado o prazo de notificação, sem que seja atendida, a autoridade competente lavrará o auto de infração.
§3º – Esgotado o prazo de 15 dias após o auto de infração, sem que as irregularidades tenham sidos regularizadas, será expedida a multa.
§4º - Os prazos para cumprimento de notificação relativas à disposição incorreta de entulhos ou material de construção em via pública, serão de 24 horas.
§5º – Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:
I - Quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;
II quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;
III - quando houver embargo ou interdição.

Art. 113 – A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:
I - Estiver sendo executada sem a licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que for exigida por esta Lei;
II - For desrespeitado o respectivo projeto;
III - O proprietário ou o responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código;
IV - Não forem observados os corretos alinhamento e nivelamento em relação ao logradouro;
V - Estiver em risco sua estabilidade.
§1º – Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou servidor credenciado pela Prefeitura Municipal lavrar um auto de embargo.
§2º – O embargo somente será suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

Art. 114 – A obra, ou qualquer uma de suas dependências, poderá ser interditada provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:
I - Ameaça a segurança e estabilidade das construções próximas;
II - Oferece risco para o público ou para os operários.

Parágrafo único. Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a ação judicial.

CAPÍTULO IX
DAS MULTAS

Art. 115 – A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não exime o infrator da obrigação de pagar a multa por infração, nem da regularização da obra.

Art. 116 – As multas serão calculadas com base na Unidade de Referência Municipal de Caçu de acordo com o tipo de infração e obedecerão o seguinte escalonamento:
I - Iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal, ou em desacordo com o projeto aprovado:
a) edificações com área até 70,00m² (setenta metros quadrados) ..... 5% da UR/m²;
b) edificações com área entre 71,00m² (setenta e um metros quadrados) e 85,00m² (oitenta e cinco metros quadrados) ..... 10% da UR/m²;
c) edificações com área entre 85,00m² (oitenta e cinco metros quadrados)e 100,00m² (cem metros quadrados) ..... 20% da UR/m²;
d) edificação com área acima de 100,00m² (cem metros quadrados) ..... 30% da UR/m².
II - Omitir, no projeto, a existência de cursos d´água, árvores de porte ou não fornecer os dados de topografia acidentada que exija obras de contenção no terreno, de 100 UR;
III - Demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal, de 100 UR;
VI - Não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra, de 10 UR;
V - Deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção, de 50 UR;
VI - Deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento, de 100 UR.

Art. 117 – As multas serão arbitradas pelas autoridades da Prefeitura Municipal que tiverem essa competência definida no Registro Interno, observados os limites estabelecidos neste Código.

Art. 118 – O contribuinte terá prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou proceder a sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 119 – Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 120 – A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal, e estará condicionada ao alvará de construção do imóvel.

Art. 121 – É obrigação do proprietário a colocação e manutenção, caso necessário, da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 122 – O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 123 – Os prazos previstos neste Código contar-se-ão em dias corridos excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.
§1º – Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:
I - For determinado o fechamento da Prefeitura Municipal;
II - O expediente da Prefeitura Municipal for encerrado antes da hora normal.
§2º – Os prazos somente começam a correr a partir do primeiro dia útil após a notificação.

Art. 124 – Fazem parte integrante deste Código os seguintes **Anexos**:

Anexo I - Glossário.
Anexo II - Modelo de calçamento em passeio público.
Anexo III - Modelo do termo de dispensa de projeto elétrico.

Art. 125 – Fica revogada a Lei nº 255, de 15 de fevereiro de 1982.

Art. 126 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CAÇU, Estado de Goiás, aos 08 de abril do ano de 2021.

ANA CLÁUDIA LEMOS OLIVEIRA
Prefeita de Caçu-GO

ANEXO I

GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO: Aumento de uma edificação quer no sentido vertical quer no sentido horizontal, realizado após sua conclusão.

AFASTAMENTO: É a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do terreno onde se situa. O afastamento é frontal, lateral ou de fundo, quando essas linhas divisórias forem respectivamente, a testada, os lados ou o fundo do terreno.

ALINHAMENTO: Linha demarcatória entre o logradouro público e os terrenos adjacentes, para marcar o limite entre o terreno particular e o logradouro público.

ALVARÁ: Autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição.

ANDAIME: Estrado provisório de madeira ou material metálico para sustentar os operários em trabalhos acima do nível do solo.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes.

ÁREA LIVRE: É o espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro dos limites de um terreno.

ÁREA ÚTIL: É o espaço coberto interno, privativo da edificação ou da unidade autônoma, não computada a área ocupada pelas paredes.

BALANÇO: Avanço de parte da construção sobre o alinhamento do pavimento inferior e acima deste.

CIRCULAÇÃO: Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos. Em uma edificação são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

CIRCULAÇÃO DE USO COLETIVO: São as circulações em unidades autônomas de uma edificação que permitem o livre trânsito de pessoas.

COMPARTIMENTO: Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação.

CONSTRUÇÃO: De modo geral, é a execução de qualquer obra nova.

CORREDOR: Compartimento de circulação entre diversas dependências de uma edificação, em um mesmo pavimento.

COTA: Número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distância vertical ou horizontal.

DEGRAU: Desnivelamento formado por duas superfícies de piso.

DIVISA: Linha limítrofe de um lote ou terreno.

EDIFICAÇÃO: Construção destinada a qualquer atividade.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: É o imóvel destinado a duas ou mais unidade residenciais. As edificações residenciais multifamiliares podem ser horizontais, quando composta de unidades residenciais justapostas; ou, verticais, quando composta de unidade residenciais superpostas.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: É o imóvel destinado a uma única unidade residencial.

ELEMENTOS GEOMÉTRICOS ESSENCIAIS: Consideram-se elementos geométricos essenciais dos edifícios:
a) altura da edificação;
b) pé-direito;
c) espessuras das paredes-mestras;
d) áreas dos pavimentos e compartimentos;
e) dimensões das áreas e passagens;
f) posições das paredes externas;
g) área e forma de cobertura;
h) posições e dimensões dos vãos das fachadas e dimensões dos demais vãos externos;
i) dimensões das saliências e balanços;
j) representação dos elementos da fachada voltada para logradouro público.

EMBARGO: Paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais.

ESPELHO: Parte vertical do degrau da escada.

FOSSA SÉPTICA: Tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias que sofre processo de desintegração.

FUNDAÇÃO: Parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno.

GREIDE: Série de cotas que caracterizam o perfil de uma via pública.

HABITE-SE: Autorização expedida pela autoridade municipal para ocupação e uso das edificações concluídas.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: Conjuntos de dutos, condutos, chaves de proteção e comandos destinados a energizar pontos de luz ou força na edificação.

INSTALAÇÃO HIDRÁULICA: Conjunto de dutos, peças, conexões e acessórios destinados a distribuir água fria ou quente, e coletar águas pluviais e servidas em uma edificação.

INTERDIÇÃO: Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação.

LAJE DE COBERTURA: A última laje de uma edificação, que constitui o teto do pavimento inferior e sobre o qual não pode haver nenhum tipo de edificação.

LANCE: Conjunto de degraus, contido entre patamares.

LICENÇA: É a permissão dada pela autoridade competente para a execução de obras de construção, demolição, modificação, acréscimo, reforma e reparo.

LOGRADOURO PÚBLICO: Superfície oficialmente reconhecida, destinada ao trânsito público.

LOTE: Terreno com frente para logradouro público, em condições de receber construção, descrito e assegurado por título de propriedade.

LOTEAMENTO: É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

MARQUISE: Estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção de pedestres.

MUROS DE ARRIMO: Muros destinados a suportar os esforços do terreno.

NIVELAMENTO: Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimentos das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, consequentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

PASSEIO: Parte do logradouro destinado à circulação de pedestres (o mesmo que calçada).

PAREDE EM COMUM: Parede divisória entre edificações ou entre unidades autônomas distintas.

PATAMAR: Superfície da escada de maior profundidade.

PAVIMENTO: É o conjunto de compartimentos de um edifício situado no mesmo nível.

PAVIMENTAÇÃO ÚTIL: Pavimento coberto.

PÉ-DIREITO: Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento ou entre o piso e a fase inferior do frechal, quando não existir o teto.

PERFIL DE UM TERRENO: Representação gráfica da interseção de um plano vertical como o terreno.

POÇO DE VENTILAÇÃO: Vão, no sentido vertical de uma edificação com abertura superior para ventilação de compartimentos de permanência eventual.

PORTA CORTA-FOGO: É o conjunto formado pela porta propriamente dita, batente e acessórios, capaz de impedir ou retardar a propagação do fogo, fumaças e gases de um ambiente para o outro. As portas corta-fogo devem ser fabricadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

PROFUNDIDADE DO TERRENO: É a distância entre a testada e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal à frente.

PROFUNDIDADE MÁXIMA DE UM COMPARTIMENTO: É a maior distância permitida entre o vão de iluminação e a parede a ele oposta.

PROJETO: Conjunto de desenhos com projeção, perfeitamente dimensionados, de todos os elementos constituídos de uma obra, reunindo assim todas as informações necessárias e suficientes à sua perfeita materialização.

RECUO: Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno em virtude de recuo obrigatório.

SAÍDA DE EMERGÊNCIA: É o conjunto de dispositivos exigidos para os edifícios altos e compõem-se de acesso, escada enclausurada à prova de fumaça e descarga, nos termos da NB-208/Associação brasileira de Normas Técnicas-ABNT.

SALIÊNCIA: Elemento da construção avançada além dos planos das fachadas.

SOBRELOJA: Pavimento situado sobre a loja, com área inferior a dela, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente.

SUBSOLO: Pavimento situado abaixo do pavimento de acesso, podendo ser semienterrado.

SUMIDOURO: Poço destinado a receber afluente da fossa séptica e permitir a infiltração subterrânea.

TAPUME: Vedação provisória que separa um terreno ou uma obra do logradouro público.

TAXA DE OCUPAÇÃO: Relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e área total do terreno.

TELHADO: Parte exterior da cobertura de uma edificação.

TESTADA OU FRENTE DO TERRENO: Divisa do terreno que coincide com o alimento do logradouro público.

TETO: Superfície superior dos compartimentos de uma edificação.

UR: Unidade de Referência Municipal.

VAGA: Área destinada à guarda de veículos dentro dos limites do lote.

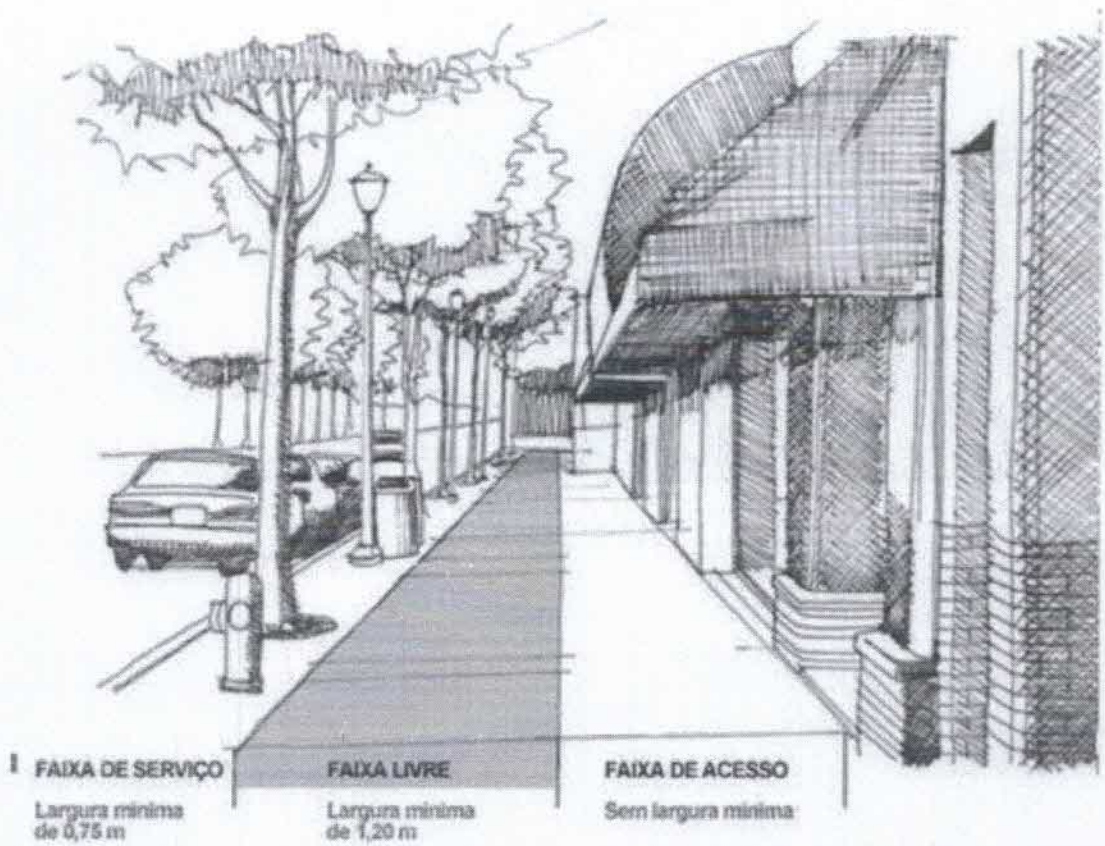
VÃO LIVRE: Distância entre dois apoios, medida entre as faces internas.

VERGA: Designa a parte superior aos vãos de uma edificação.

VISTORIA: Diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura Municipal para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.

ANEXO II

MODELO DE CALÇAMENTO EM PASSEIO PÚBLICO



Obs.1: Quando não for possível atender às larguras mínimas, deverá ser consultado o Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal.

Obs.2: É obrigatório a construção de lixeira para coleta de lixo. A mesma deverá estar locada na faixa de serviço do passeio.

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE PROJETO ELÉTRICO

Eu, _____(nome completo)_____, portador do CPF nº_____, declaro que minha obra, a ser executada na _____(rua, numeração e bairro)_____, e que terá como responsável técnico o(a) engenheiro(a)/arquiteto(a) _____(nome do RT da obra)_____, não se enquadrará nos incisos I, II, e III, do artigo 15 do Código de Obras do município de Caçu, e portanto, na condição de proprietário, dispenso o projeto elétrico, estando ciente dos eventuais riscos e prejuízos que poderão ocorrer devido a minha decisão.

_____(assinatura)_____

Nome completo do Proprietário

CÓDIGO REVISADO - ANO 2020

(Lei nº 255, de 15 de fevereiro de 1982, Institui o Código de Obras do Município de Caçu)

AGRADECIMENTOS AOS ATUANTES NO PROCESSO PARTICIPATIVO DA ATUALIZAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNÍCIPIO DE CAÇU-GO.

COMISSÃO:

- Ademar Rezende Melo
- Adonizete Ataides de Andrade
- André Luiz Bessa
- Danilo Vieira Nascimento
- Fernando Gonçalves da Silva
- Franthescco de Oliveira Medeiros
- Hornella Crysthine Urzedo Duarte
- João Batista Franco Melo Nunes Rezende
- Karla Girotto Barcelos
- Leonardo Marques
- Luiz Carlos Sabino Junior
- Luiz Henrique Rodrigues
- Mackysuell Tavares Morais
- Mirielle da Silva Andrade
- Odair José Guimarães

PREFEITURA
DE CAÇU

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

2021

(64) 3656-6000 / (64) 3656-6001 / (64) 3656-6017 / www.cacu.go.gov.br
Palácio Municipal Osvaldo José Vieira - Rua Manoel Franco nº 695 – Setor Morada dos Sonhos – Caçu-Goiás
CEP: 75813-000 - CNPJ: 01.164.292/0001-60